



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Grundflächenzahl GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Dachneigung zulässig zwischen 30° - 48°	§ 9 Abs. 4 BauGB § 92 LBO
	Begrenzung auf max. 2 Wohnheiten je Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Strassenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfächen besondere Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Hier: Verkehrsberuhiger Bereich	
	Öffentliche Parkfläche	
	Strassenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünfläche, privat/öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Wanderweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Umpränzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Hier: Lärmschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Lärmpegelbereich	
	Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 25 a - b BauGB)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft Hier: 1 Kriechschutzstreifen 2 Gartenland	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hier: Knick	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
--	---	--------------------------

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene bauliche Anlagen: a) Wohngebäude b) Nebengebäude c) Überdachung d) künftig fortfallende Gebäude
	Flurgrenze / Grenzstein
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	vorgesehener Mittelplatz
	Böschung
	Flurstück
	Geländehöhen
	Strassenname
	Baum, Stamm- und Kronendurchmesser

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)

Sockelhöhen
Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes liegen.

Tauf- und Firsthöhen
Auf den ausgewiesenen Wohnflächen darf die Traufhöhe (Die Traufhöhe ist die Höhe zwischen festgelegter Grundhöhe und dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand und Außenkante Dachbau) eine Höhe von 4,00 m, die Firsthöhe eine Höhe von 9,00 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten.

Dachneigungen
Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschneppungen, Dachausbauten, Wintergärten und Wälder mit anderen Neigungen zulässig.
Bei Carporten, Garagen, Nebenanlagen und Dächern mit Bewuchs (Grünsdächer) ist andere Dachneigungen zulässig.

2.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Eine zulässige Überschreitung der max. Grundfläche für die, über Privatwege erschlossenen rückwärtigen Grundstücke ist gemäß § 19 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, zulässig.

3.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Terrassen, Sichtschutzwände, Sommerblenden, Pflanzenanranger und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.00 Grünräumliche Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Kriechschutzstreifen
Die festgesetzten Kriechschutzstreifen sind als naturnahe federnartige Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Sie sind 1 bis 2 x im Jahr zu mähen, im Frühjahr ab 1. Juli und im Herbst ab September, wobei das Mähgut zur Ausbringung abzuräumen ist. Auf eine Düngung der Flächen ist zu verzichten. Im Bereich der Kriechschutzstreifen sind keine Nebenanlagen und Versiegelungen zulässig.

Versiegelungsverbot
In den festgesetzten privaten Grünflächen sowie in den Kronenbereichen der festgesetzten Bäume sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carporten und Garagen sowie verfahrensfreie Buhvorhaben und Versiegelungen jeder Art nicht zulässig.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 25 a - b BauGB)
Anpflanzung von Obstbäumen
Auf den Grundstücken an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind je 2 Obstbäume, alter heimischer Sorten, Pflanzquerschnitt 14/16, zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

Erhaltung von Bäumen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Eichen sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.

5.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz des Pflanzungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Schretstaken vor Straßenlärm, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
Allgemein:
Die Festsetzungen gelten für die der Arthur-Paul-Weber-Straße zugewandten Gebäudefronten und Seiterfronten. Für abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.
Den genannten und in Teil A Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La _{dB(A)}	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹ R _{w, res}	
		Wohnräume dB(A)	Büroräume dB(A)
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

1) reutherendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
Bauliche Anlagen mit schallrelevanten Nutzungen innerhalb des Pflanzungsbereiches sind bis zu einem Abstand von bis zu 25 m von der Arthur-Paul-Weber-Straße geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.
Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III und höher gilt, für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechenden Weise sichergestellt werden kann.
Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.12.2010.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 12.01.2011 erfolgt.

2 Die 10-tägige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Auslegung in der Zeit vom 19.01.11 bis zum 03.02.11 durchgeführt.

3 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.05.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4 Die Gemeindevertretung hat am 29.06.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Schretstaken, den
(L.S.) Bürgermeister

5 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.12 bis zum 02.02.12 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.12.2011, in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

6 Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 20.12.2011 durchgeführt.

7 Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ort, Datum, Siegelabdruck
Öffentlich best. Vermessungs-Ingenieur

8 Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.02.2012 geprüft.

9 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.04.12 bis 17.04.12 während der Dienststunden ernaun öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Änderungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.03.2012, in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

10 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, mit Schreiben vom 27.03.2012, zur Stellungnahme vorgelegt.

11 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.05.2012 als Sitzung beschlossen und die Begründung durch (elektronischen) Beschluss geneigt.
Schretstaken, den
(L.S.) Bürgermeister

12 Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und bekanntzumachen.
Schretstaken, den
(L.S.) Bürgermeister

13 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertagung von Vorarbeiten- und Formenschriften und von Mängeln der Abklärung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Sitzung ist mit dem in Kraft getreten.
Schretstaken, den
(L.S.) Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE SCHRETSTAKEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

GEBIET:
"FLURSTÜCK PÜNGELSHOF, SÜDLICH DER A.-PAUL-WEBER-STRASSE"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.05.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, für das Gebiet:
"Flurstück Püngelshof, südlich der A.-Paul-Weber-Straße"
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen

Hinweise:
Es gilt die Bauzustandsgewinnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderte Fassung.
Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichnungverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56).

ARCHITEKT+PLANER HANS-JÖRG JOHANNSEN

Bornweg 13
21521 Dassendorf
Tel.: 04104 - 4845 Fax: 04104 - 692621
e-mail: arch.joerg.johannsen@t-online.de

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE SCHRETSTAKEN

STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG